2-ZIMMER WOHNUNG | LOGGIA MIT PANORAMABLICK | RUHIGE LAGE | MODERNISIERTES WOHNHAUS

Objektnummer: 1144376

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Weinzierl 74
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3500 Krems an der Donau
Baujahr:	1980
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,62 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	180.000,00 €
Betriebskosten:	129,23 €
Heizkosten:	70,49 €
USt.:	27,02 €

Provisionsangabe:

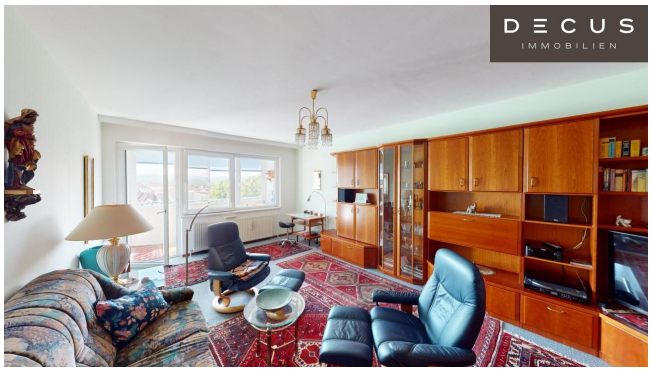
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

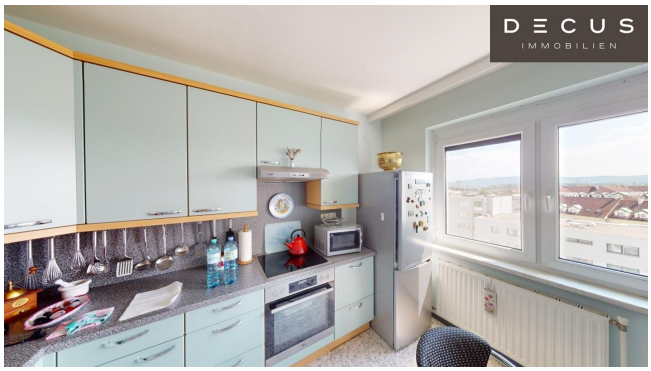
Ihr Ansprechpartner

Meralda Beljur

DECUS Immobilien GmbH

DECUS
IMMOBILIEN

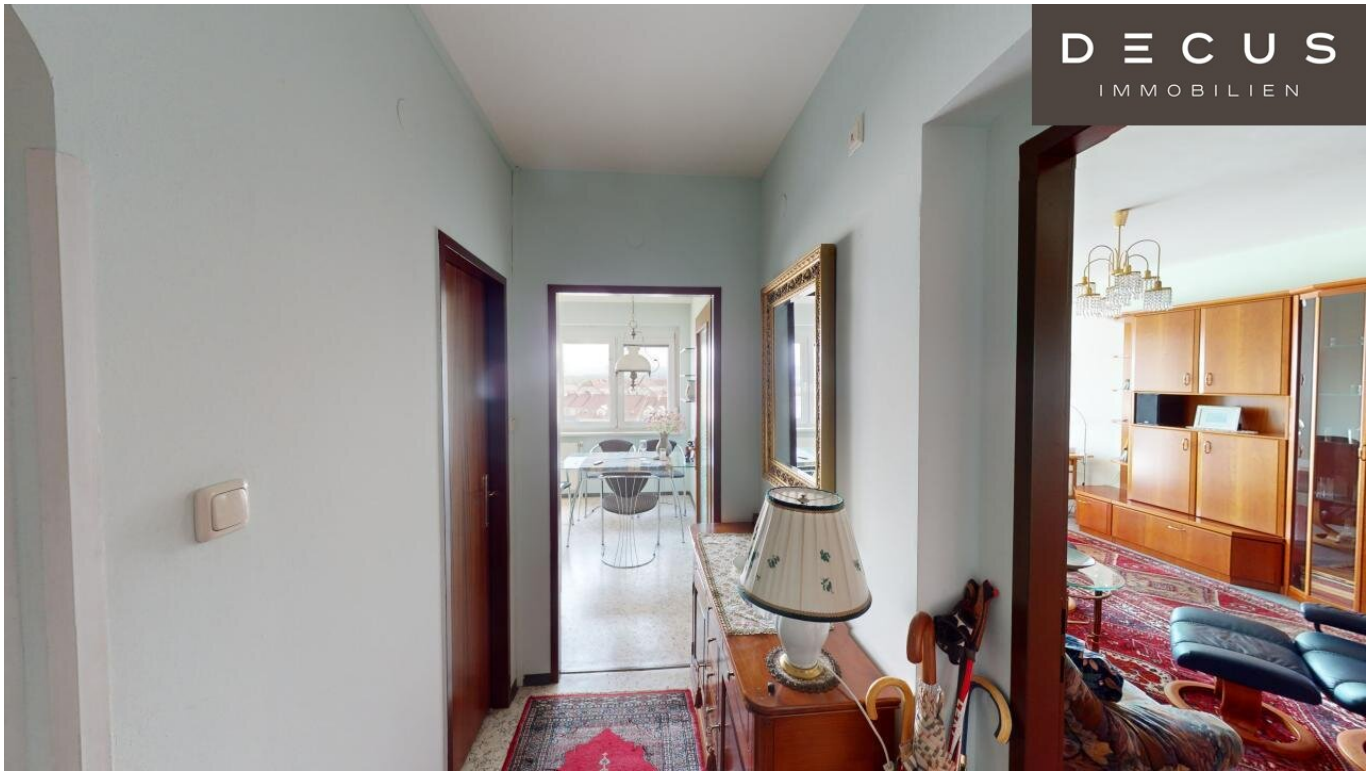

DECUS
IMMOBILIEN

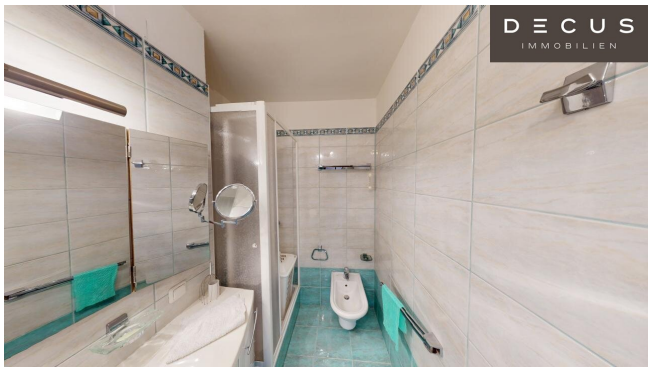

DECUS
IMMOBILIEN

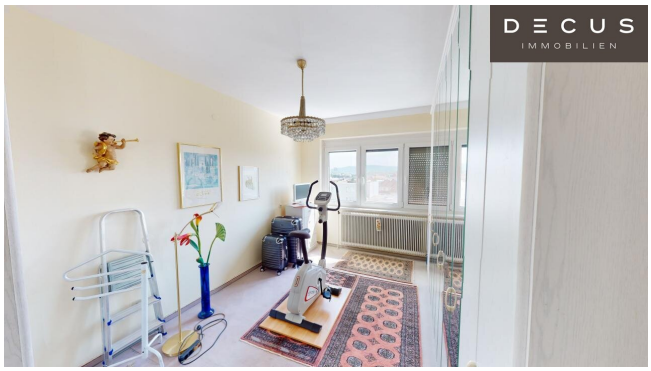
DECUS
IMMOBILIEN

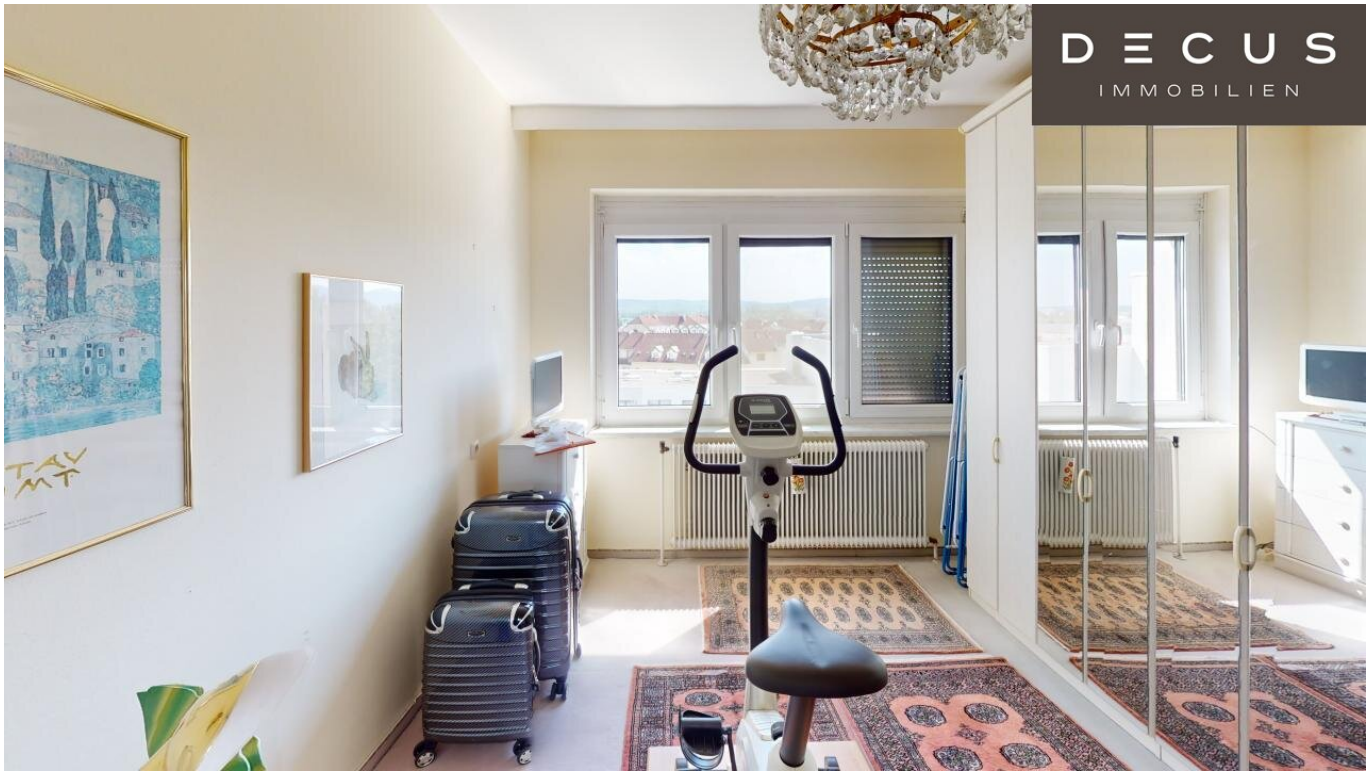
DECUS
IMMOBILIEN

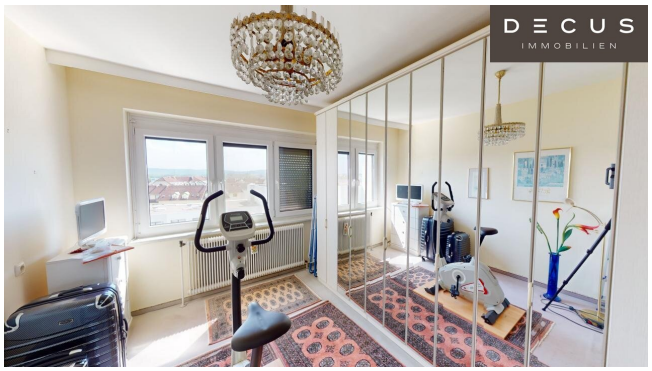
DECUS
IMMOBILIEN

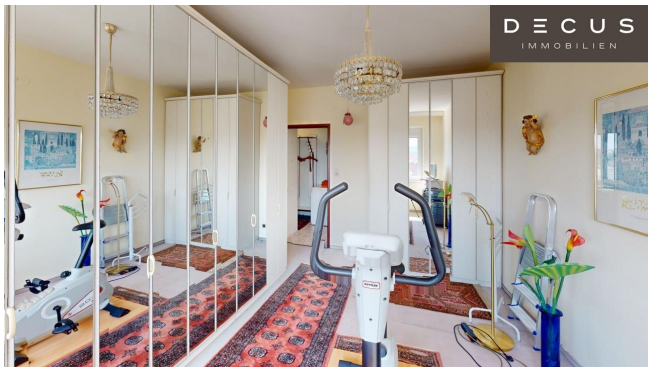

DECUS
IMMOBILIEN

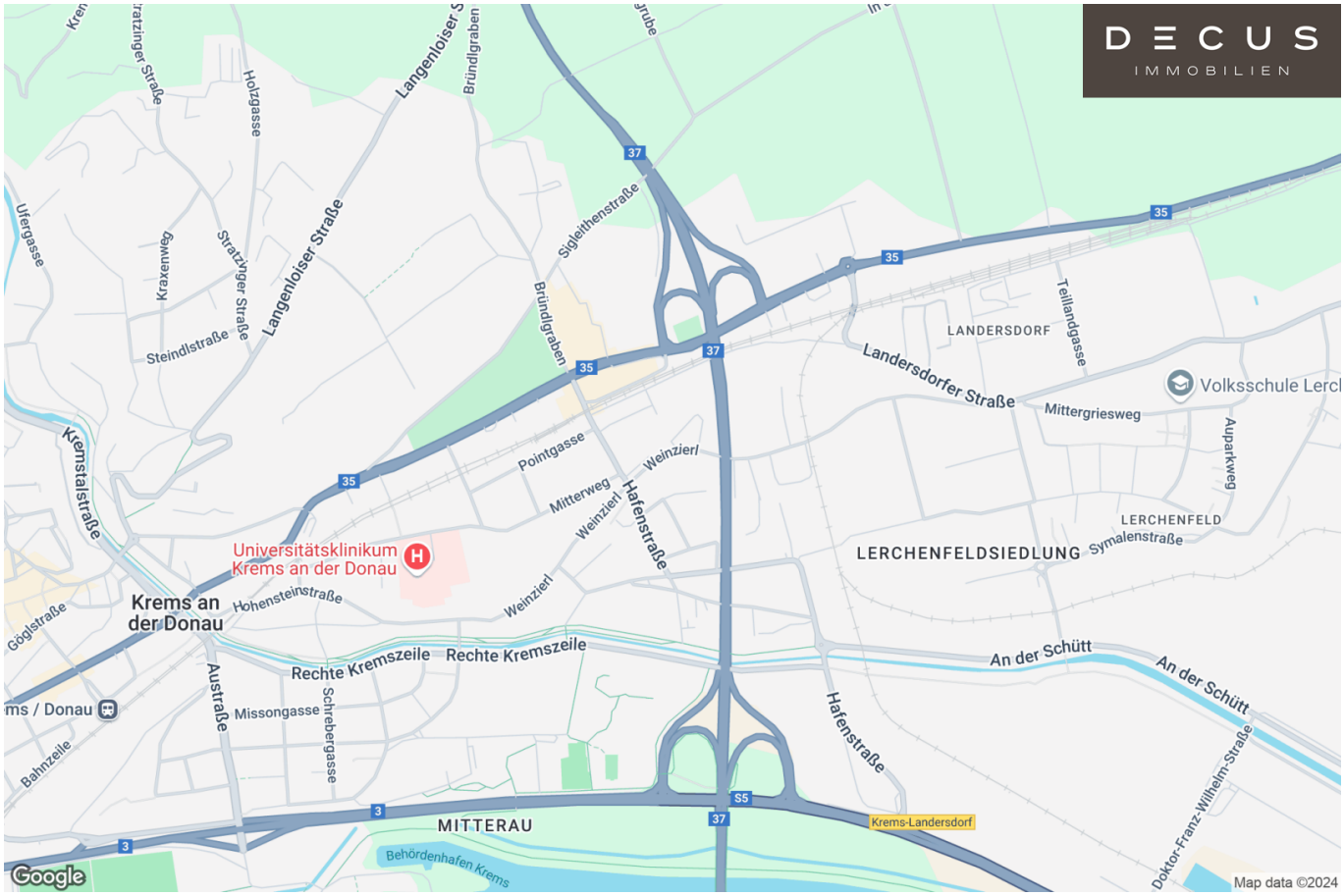

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

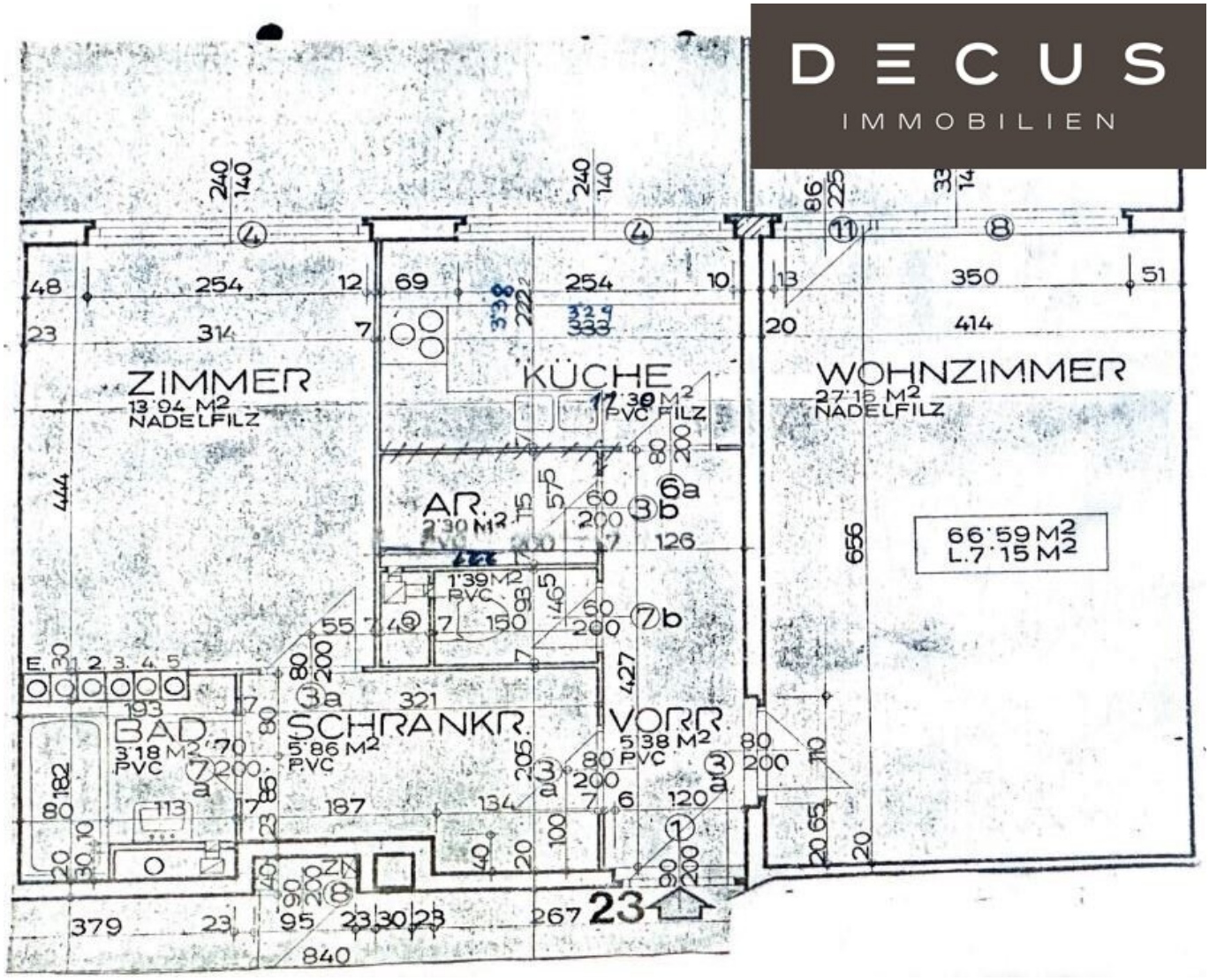

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Langenloiser Straße
Bründlgraben
Sigleithenstraße
Holzgasse
Stratzinger Straße
Kraxenweg
Steindlstraße
Ufergasse
Kremstalstraße
Pointgasse
Mitterweg
Weinzierl
Hafenstraße
Universitätsklinikum Krems an der Donau
Krems an der Donau
Hohensteinstraße
Göglstraße
Rechte Kremszeile
Missongasse
Schrebergasse
Austraße
Bahnzeile
MITTERAU
Behördenhafen Krems
Krems-Landersdorf
LANDERSDORF
Landersdorfer Straße
Mittergriesweg
Teillandgasse
Volksschule Lerch
Auparkweg
LERCHENFELD
LERCHENFELDSIEDLUNG
Symalenstraße
An der Schütt
Doktor-Franz-Wilhelm-Straße
Google
Map data ©2024

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive, modernisierte Wohnung in Krems, Weinzierl 74, bietet mit **73,62 m² Wohnfläche** und einer **vollverglasten Loggia** von **7 m²** das ideale Wohnambiente für anspruchsvolle Bewohner. Die Loggia ist mit Jalousien ausgestattet und ermöglicht einen wunderbaren Rückzugsort mit **unverbaubarer Aussicht**, der sich zu jeder Jahreszeit nutzen lässt.

Die Wohnung liegt im **5. Stock** und ist bequem über einen Lift erreichbar. Sie befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustan**d, und das gesamte Gebäude wurde umfassend saniert. 2012 wurden wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- **Neue Fenster**
- Dämmung von Fassade, Kellerdecke und Dach
- Anschluss an **Fernwärme**
- **Solaranlagen** für die Warmwasseraufbereitung

2014 folgte eine vollständige Erneuerung der **Elektroinstallation**, inklusive neuer SAT-Zuleitungen, Steckdosen und Schalter. **2021** wurden die Fenster überarbeitet und mit **Rollläden** ausgestattet, während **2023** ein neuer Zylinder in die Wohnungstür eingebaut wurde.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, wenn auch nicht ganz zeitgemäßen Zustand. Das Gebäude hingegen ist in einem ausgezeichneten Zustand, da es umfassend modernisiert wurde. Wichtige Parameter wie Heizung, Elektroinstallation und Dämmung sind auf dem neuesten Stand.

Die monatlichen **Betriebskosten** inkl. **Heizkosten** und **Warmwasser** belaufen sich auf **ca. 360 Euro** – ein äußerst attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis.

Ein zusätzlicher Vorteil: **Aktuell besteht eine Befreiung von der Grundbuchseintragungsgebühr**, was den Kauf noch attraktiver macht.

Nutzen Sie die Gelegenheit und genießen Sie in dieser Wohnung modernen Wohnkomfort auf Neubau-Niveau. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich

von der Qualität und der Lage überzeugen!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <850m
Apotheke <900m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <675m

Kinder & Schulen
Schule <400m
Kindergarten <775m
Universität <1.750m
Höhere Schule <725m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige
Geldautomat <600m
Bank <375m
Post <1.000m
Polizei <525m

Verkehr
Bus <75m
Autobahnanschluss <350m
Bahnhof <1.525m
Flughafen <3.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap